

Andelsboligforeningen
"Beringsgaard"

ORDENSREGLER

Maj 1997

Kære nuværende/kommende beboer.

Som meddelt på boligforeningens ordinære generalforsamling den 22. april 1997, udsendes hermed boligforeningens ordensreglement i kommenteret udgave med henblik på, dels at fastslå reglerne overfor beboere og dels at uddybe reglerne, således at misforståelser omkring overholdelse af ordensreglementet så vidt muligt undgås.

Det udsendte materiale er oversat på flere sprog (engelsk, bosnisk, tyrkisk, arabisk) af hensyn til vore fremmedsprogede beboere.

Indledningsvis skal det meddeles at en almen boligbebyggelse i mange tilfælde er et lille samfund, hvor man er mere eller mindre afhængige af hinanden - og hvor man er fælles om mange ting. Det er derfor naturligt at opstille simple regler, som medvirker til at skabe et godt klima blandt beboerne i bebyggelsen.

Det vil selvfølgelig være naturligt, at reglerne drøftes i familierne - mellem børn og voksne - sådan at alle beboere kender reglerne. Istandsættelse af beskadigelser på bygninger og udensomsarealer skal jo alene betales af de beboere, som bor i bebyggelsen.

Ved direkte misligholdelse af reglerne vil den enkelte beboer, som har tilsidesat reglerne, blive gjort ansvarlig - i det omfang at dette er muligt.

Ved grovere misligholdelse af reglerne eller i gentagelsestilfælde, kan der blive tale om opsigelse/ophævelse af den indgåede lejeaftale - med den konsekvens, at beboeren skal fraflytte sin lejlighed.

Boligforeningens overordnede mål er at have så mange tilfredse beboere som muligt. Dette kræver at bygninger og anlæg er vel vedligeholdt og at beboerne værner om disse - det kræver endvidere at simple ordensregler overholdes for at undgå klager over beboere med deraf følgende advarsler og eventuel opsigelse af lejemål. Det er derfor vigtigt at læse og efterleve efterfølgende ordensregler:

FORSIKRINGER

Boligforeningen har forsikret ejendommene med almindelig ejendomsforsikring. Vi skal gøre opmærksom på, at skader på beboernes indbo ikke er dækket af denne forsikring - den enkelte beboer skal således selv have tegnet indbo/løsøreforsikring.

KØLESKABE, KOMFURER OG ANDRE TEKNISKE INSTALLATIONER

I nogle boligafdelinger ejes komfurer og køleskabe af den enkelte beboer - i andre boligafdelinger ejes komfurer og køleskabe af boligforeningen.

Den normale drift og vedligeholdelse af alle installationer påhviler beboerne - i de boligafdelinger, hvor komfurer og køleskabe ejes af boligforeningen, påhviler reparationer og/eller en eventuel udskiftning boligforeningen.

Reparationer og/eller en eventuel udskiftning af øvrige tekniske installationer i lejlighederne påhviler boligforeningen.

Uregelmæssigheder og/eller defekter ved de tekniske installationer skal hurtigst muligt meddeles varmemesteren eller boligforeningens kontor.

Egen installation af eks. vaskemaskine, tørretumblere og opvaskemaskiner m.v. sker på eget ansvar og skal foretages håndværksmæssigt korrekt. Såfremt der opstår skader på boligforeningens ejendom som følge af ukorrekt installation, vil den enkelte beboer blive gjort erstatningsansvarlig for den opståede skade.

SKILTNING

Reklamer og anden skiltning må kun anbringes på og i ejendommene efter tilladelse fra boligforeningen og kun i overensstemmelse med den givne anvisning.

AFLØB FRA BAD, TOILET OG KØKKEN

Hjælp med at undgå tilstopning af afløb - bleer, vat, avispapir og lignende må aldrig kastes i toiletafløb - husk på at rensning af kloakker er både besværligt og dyrt.

VANDFORBRUG

Prisen på vand og vandafledning er efterhånden nået en anselig størrelse - vær derfor opmærksom på utætte cisterner og vandhaner som medfører unødvendigt vandspild.

Eventuelle defekter bedes snarest muligt meddelt til varmemesteren eller boligforeningens kontor.

STØJ

Benyttelse af radioanlæg m.v., fjernsyn og musikinstrumenter skal ske under fornøden hensyntagen til naboerne - således at det også for naboerne er muligt at høre eget radioanlæg m.v. - det er jo ikke sikkert, at naboerne vil høre samme musik/radioprogram, som man selv vil. Efter kl 24 skal der være ro (afspilning må ske så dæmpet, at det ikke generer omkringboende) - skal der holdes fest, må man sikre sig, at naboerne er indforstået med "støj" efter kl. 24.

Brug af vaskemaskine, tørretumblere og opvaskemaskiner m.v. må heller ikke være til gene for naboerne og skal være afsluttet senest kl. 22.

UDLUFTNING

Efterhånden som boligafdelingerne har gennemgået moderniseringer/renoveringer er bygningerne blevet gjort tætte. Dette medfører, at der i lejlighederne er et større behov for jævnlig udluftning.

Det er utrolig vigtig at denne udluftning foregår regelmæssigt - flere gange dagligt i ca. 10 minutter - sørg for at skabe gennemtræk i lejligheden mens der luftes ud.

Lad venligst være med at tørre tøj i lejligheden, da nyvasket tøj afgiver meget fugt ligesom åben badeværelsesdør efter at have været i bad også afgiver meget fugt i resten af lejligheden. Ved tørring af tøj på inddækkede altaner (udestuer) - vær opmærksom på udluftning for at undgå megen kondensvand i udestuen.

De typiske skader som følge af dårlig udluftning er kondensvand i vinduer, skjolder på vægge og lofter, revner i tapetsamlinger samt et dårligt indeklima.

Sørg samtidig for at holde en nogenlunde ensartet varme i lejligheden, selv om De ikke er hjemme i flere perioder af døgnet - det er med til at afhjælpe eventuelle fugtproblemer.

ÆNDRINGER I LEJLIGHEDEN

Lejligheden skal i boperioden bibeholdes i sin oprindelige form (sådan som den var ved indflytning).

Ønsker om ændringer i lejligheden (evt. i overensstemmelse med gældende råde-
retsregler) kan kun ske efter skriftlig aftale med boligforeningens kontor.

Nogle bygningsmæssige ændringer vil kunne være omfattet af godkendelseskrav fra de kommunale bygningsmyndigheder - nogle ændringer i boligen kan derfor være direkte ulovlige at gennemføre uden de nødvendige godkendelser.

Ved en eventuel tilladelse til at gennemføre visse/specielle ændringer i lejligheden, vil boligforeningen betinge sig reetablering (samt måske et depositum til reetablering) ved fraflytning. Dette krav vil alene ske under hensyntagen til, at det vil være muligt at foretage reetablering uden udgifter for de øvrige beboere i afdelingen.

Er der ønsker om boligændringer - lad os tale om det.

FRAVÆR OVER LÆNGERE TID

Foretager en beboer udrejse i længere tid eller sker der midlertidig udflytning til sommerhus eller kolonihave, kan det være en god ide at underrette boligforeningens kontor herom.

Begrundelsen herfor kan være opståede skader på bygningerne og/eller en beboers indbo, hvor det ville være rart at kunne komme i kontakt med beboeren (evt. telefonisk).

Det skal bemærkes at boligforeningen, under iagttagelse af reglerne i lejelovens kapitel 9, har ret til at skaffe sig adgang til en lejlighed, når forholdene kræver det. Dette vil typisk være i tilfælde, hvor der opstår en skade i en lejlighed og hvor en reparation ikke kan tåle udsættelse til beboeren vender tilbage til lejligheden.

Opstår en sådan situation, vil eventuelle håndværkere være ledsaget af boligforeningens personale og der vil altid være 2 personer til stede i lejligheden, mens man gennemfører den nødvendige reparation.

HUSDYRHOLD

Der må ikke holdes husdyr i lejligheden, dog vil der kunne gives tilladelse til en beboer, som på grund af blindhed ikke kan klare sig uden en førerhund (førerhunden skal være uddannet af og tildelt gennem Dansk Blindesamfund).

I Beringsvænget (boligafdeling 5) og Emil Møllersgade 9-13/Konsul Jensens Gade 5-11 (boligafdeling 3C) gælder derudover særlige regler, idet en husstand må holde 1 hund eller 1 kat. Der er udarbejdet særlige regler for dette husdyrhold, idet betingelsen for husdyrholdet er en skriftlig aftale med boligforeningen i hver enkelt tilfælde - i de særlige regler er angivet bestemmelser om dokumentation for ejerskab, adfærd med husdyret samt forsikringsforhold m.v.

Hvis De bor eller ønsker at leje en bolig i boligafdeling 3C og 5 - og De samtidig agter at holde husdyr - anmod boligforeningens kontor om at få udleveret et eksemplar af gældende regler om husdyrhold - så misforståelser undgås.

AFFALDSHÅNTERING

Af hygiejniske årsager skal vi anmode beboerne om, at al affald skal være indpakket i plasticposer (som er tillukket), hvad enten det bortkastes i affaldsskakte eller i containere.

Affaldsskakterne og containerne er kun beregnet til og må derfor kun anvendes til husholdningsaffald - bortkast ikke papkasser, uindpakkede glas, bleer, hygiejnebind og lignende i affaldsskakter - skakten stopper med deraf følgende gener for øvrige beboere, som ønsker at bruge den.

I det hele taget skal vi anmode beboerne om, at papir, pap og flasker bortkastes i de dertil opstillede affaldscontainere samt i de "kommunale grønne miljøstationer", således at fornuftigt genbrug af disse materialer sker.

Ved behov for bortkastning af større ting (gamle møbler, tæpper, køkkenmaskiner m.v.) kan dette ske efter aftale med varmemesteren og ved brug af afdelingernes storskralsrum. Det er gratis for boligforeningen at komme af med disse effekter - så vis derfor venligst hensyn til de omkringboende ved ikke at henstille sådanne effekter tilfældige steder i bebyggelserne. Ved ind- og fraflytning kan der være problemer med usædvanligt meget affald (pap, papir og lignende) - tal med varmemesteren om hvor dette affald kan placeres.

Boligforeningen afregner med kommunens renovationsvæsen efter den mængde affald vi afleverer i sække og containere - så derfor brug disse med omtanke for også at gøre affaldssystemerne så billige som muligt.

ALTANER, ALTANKASSER, MARKISER, PARABOLER M.V.

Udvendige altanbunde skal holdes rene for at undgå, at tilstopning af afløb forårsager skader hos andre beboere. Vis hensyn til underboerne i forbindelse med rengøring af altanbunde, hvor vandet kan løbe ud over kanten eller hvor der er udvendig afløb.

Duer tiltrækkes af udvendige altaner, idet disse er et godt skjul for redebygning og udrugning af æg. Såfremt man opdager begyndende redebygning på altanen, bør redematerialet fjernes. Er reden bygget og man ikke selv kan fjerne denne, skal man kontakte varmemesteren således at reden fjernes hurtigst muligt.

Det er derfor heller ikke tilladt at opsætte foderbrætter og lignende - lad i det hele taget være med (selv om det er i en god mening) at fodre fuglene fra altanerne. Foder, som falder ned på jorden, tiltrækker andre skadedyr. Det er tilladt at opsætte altankasser med blomster. Disse skal placeres på altanens inderside for at undgå eventuelle nedstyrtninger m.v.

Der må, efter aftale med boligforeningens kontor, opsættes markiser og solsejl når opsætning sker efter boligforeningens anvisninger.

Opsætning af parabol må kun ske efter skriftlig tilladelse fra boligforeningens kontor og parabolen må kun opsættes efter boligforeningens anvisninger.

BARNEVOGNE, CYKLER OG KNALLERTER.

Henstilling af cykler, knallerter og barnevogne skal ske på en måde, så de ikke er til gene for andre - trappeopgangene må ikke anvendes til opbevaring af disse effekter.

I nogle boligafdelinger er der etableret specielle rum til henstilling af cykler, knallerter og barnevogne. Tal med varmemesteren om dette - hvis De har behov herfor, kan De få en nøgle udleveret.

Færdsel med cykler og knallerter bør ske på en betryggende måde - vis hensyn og kør alene på kørearealer og ikke på gangstier og i anlæg.

LEG OG BOLDSPIL

En del af børns fritidsliv foregår med leg og boldspil - og det er helt naturligt.

Boligforeningen forsøger at skabe nogle gode legearealer med nogle fornuftige legeredskaber. Fortæl børnene at legen skal foregå på disse arealer og at udøvelse af mindre hærværk på legeredskaberne og på de tilstødende arealer med buske og træer koster penge for alle beboerne i afdelingen.

Fortæl børnene at legen ikke må foregå i trappeopgange, kældergange, på loftsgange, i elevatorer og andre steder, hvor legen er forbundet med risiko for ulykker og hvor det kan være til væsentlig gene for de øvrige beboere.

Det er i sagens natur heller ikke tilladt at tegne eller "graffitimaler" på træværk og murværk samt i trappeopgange - hvis det opdages, vil de ansvarlige blive draget til ansvar.

Påvirk børnene til ikke at anvende farligt legetøj, som kan forårsage skader på egen person eller andre børn - i boligforeningen vil vi skride ind overfor brug af bue og pil, luftbøsser, salonrifler, knive og lignende, hvis disse anvendes på boligforeningens område. Sådanne effekter vil blive frataget børnene og leveret tilbage til forældrene.

Fodboldspil, basketball og lignende må kun foregå på arealer, som er etableret hertil. Der må ikke foregå boldspil efter kl. 21.00.

For at legesituationen i dagligdagen kan foregå på en fornuftig måde, er varmemesteren pålagt at påse at reglerne overholdes og han er om nødvendigt pålagt at skride ind, hvis farlige situationer opstår.

PARKERING OG MOTORKØRSEL

I de fleste boligafdelinger er gennemkørselsveje i gårde og anlæg klassificeret som brandveje og kørevej for absolut nødvendig kørsel.

Parkering i disse områder er derfor FORBUDT - tænk på den ulykkelige situation, som kunne opstå hvis et redningskøretøj ikke kan nå frem på grund af meningsløs og ulovlig parkering på disse arealer. Parkering af biler og motorcykler må alene ske på de etablerede parkeringsarealer.

Nødvendig kørsel og parkering (for af- og pålæsning) må foretages i kortere tid, når dette sker med fornøden forsigtighed af hensyn til forebyggelse af ulykker.

Lastbiler, campingvogne og uindregistrerede køretøjer må ikke henstilles på boligforeningens område. Campingvogne kan dog henstilles i en kortere periode (2 dage) til klargøring - campingvognen henstilles da efter aftale med varmemesteren og efter dennes anvisninger.

Husk at orientere Deres gæster om regler for parkering.

Ulovlig parkering vil (efter boligforeningens påmindelse) i gentagelsestilfælde kunne betragtes som overtrædelse af ordensreglementet og kan derfor medføre ophævelse af den indgåede lejeaftale.

LOFTRUM OG KÆLDERRUM

Tildelte loftrum og/eller kælderrum skal altid være aflåste, selv om disse ikke benyttes af beboeren - eventuelle vinduer skal holdes lukket. Opbevaring af effekter i sådanne rum sker på beboerens eget ansvar - opbevar derfor ikke sager af større værdi i et loftrum eller et kælderrum.

Adgangsdøre fra trappeopgang til loftrum skal altid lukkes (ikke låses), da disse er flugtveje ved en eventuel brand. Adgangsdøre fra trappeopgang til kælderrum skal altid holdes lukket af samme årsag og tillige fordi, at adgangsdøren til kælderen skal "tilbageholde" en eventuel brand i kælderen.

TRAPPEVASK M.V.

Boligforeningen sørger for, at der foretages trappevask og anden rengøring i trappeopgangene - beboerne skal selv sørge for rengøring af egen måtte.

I sagens natur er det, af hensyn til mulig rengøring, således ikke tilladt at henstille fodtøj eller andet på trappeopgangen. Efter påtale fra varmemesteren vil sådanne effekter, i gentagelsestilfælde, blive fjernet og effekterne kan derefter afhentes hos varmemesteren (i kontortiden).

VASK, TØJTØRRING, TÆPPEBANKNING M.V.

I alle boligforeningens afdelinger forefindes moderne fællesvaskerier, som er åbne fra kl. 7 om morgenen og indtil kl. 19.00 om aftenen (bortset fra søndage, helligdage, den 1. maj og den 5. juni). For at kunne anvende disse vaskerier skal der bruges et vaskekort, som kan købes på boligforeningens kontor (i østbyen tillige ved varmemesteren).

I de fleste vaskerier foregår der en opnotering af en ønsket vasketid (vasketur) på en vasketavle og der kan kun reserveres 1 vasketur frem. Såfremt man ikke har påbegyndt sin vasketur senest 15 minutter efter det reservede starttidspunkt, er en anden beboer berettiget til at "overtage" vasketuren. Respekter venligst opnoterede vasketider.

Såfremt en beboer er i tvivl om vaskeriets anvendelse eller der opstår problemer under vask - kontakt varmemesteren eller boligforeningens kontor.

Tøjtørring og luftning af sengetøj kan kun foregå på altaner og udestuer, når dette sker på en sådan måde, at det ikke kan ses fra anlæg eller gade (vej). I praksis vil dette sige, at tørring af tøj og luftning af sengetøj ikke må foregå over altanens brøstningshøjde (ved udestuer - overgang mellem faste plader og glas).

Bankning af tæpper m.v. må ikke foregå fra altaner eller vinduer af hensyn til naboerne. Der henvises til at anvende de bankestativer, som er opstillet i næsten alle afdelinger. Bankning af tæpper bør fortrinsvis kun ske i dagtimerne.

DE GRØNNE OMRÅDER

Boligforeningen forsøger at renholde og vedligeholde de grønne områder så godt som muligt. Hjælp os med at løse denne opgave ved at værne om træer og buske, legeredskaber og andre anlæg. Lad være med at bortkaste affald i anlæggene - anvend de dertil indrettede containere m.v. Alle vil helst bo i en pæn og vel vedligeholdt bebyggelse.

VI HJÆLPER GERNE

Tag det ikke ilde op - når forannævnte ordensregler påtales af boligforeningens kontor eller af varmemesteren. Vi har den opfattelse, sammen med den overvejende del af beboerne, at der i boligforeningen skal herske ordentlige forhold og at det er nødvendigt, at ordensreglerne overholdes.

Som tidligere nævnt (indledningsvis), er boligforeningen interesseret i så mange tilfredse lejere som muligt - De vil derfor altid være velkommen til at henvende Dem til varmemesteren og/eller boligforeningens kontor med et opstået problem i forbindelse med Deres lejlighed - vi skal så, indenfor de givne rammer, forsøge at afhjælpe problemet på bedste og hurtigste måde.

Andelsboligforeningen "Beringsgaard"

Bestyrelsen

